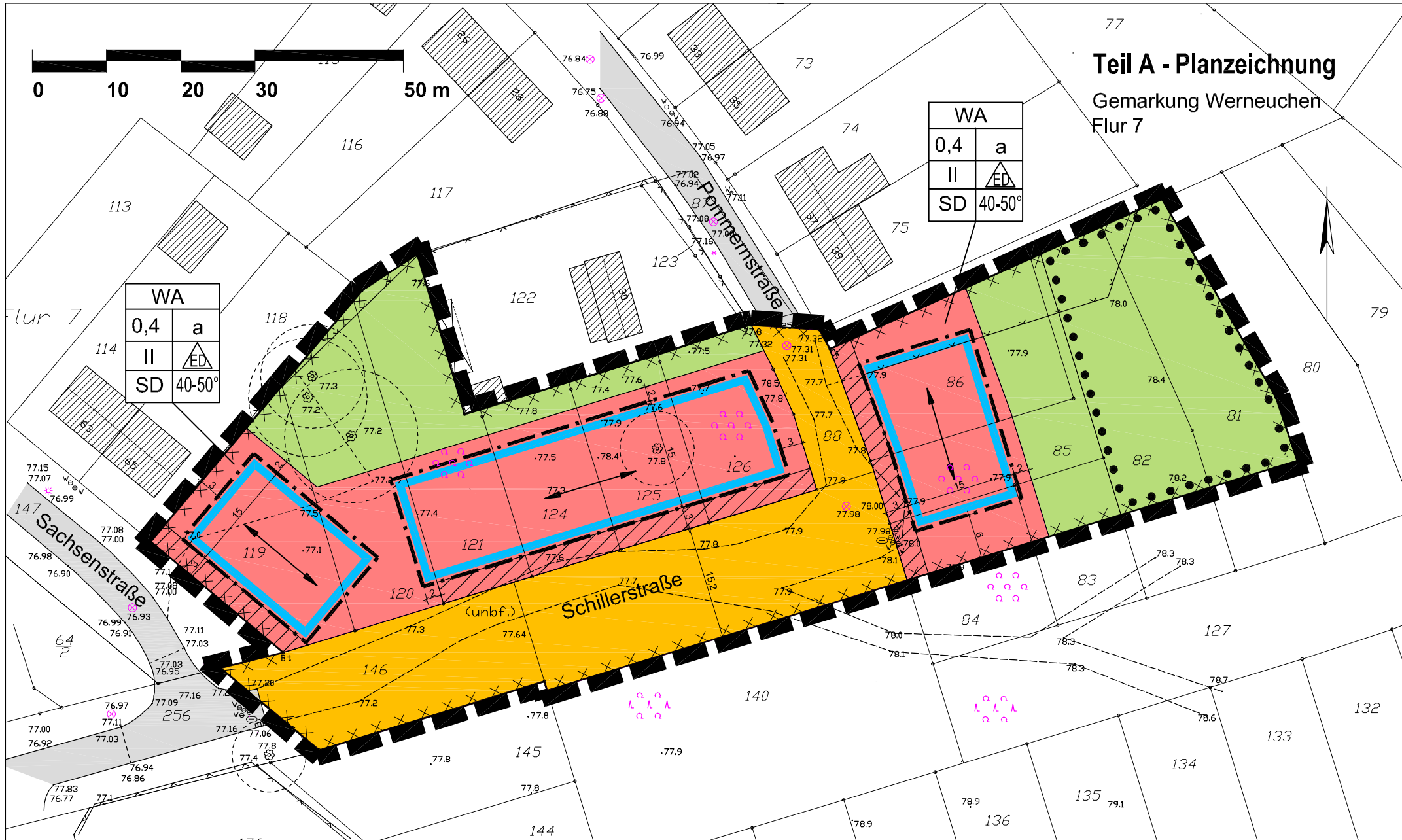




Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Doppelhäuser darf maximal 18,5 m, die Länge der Einzelhäuser darf 17,5 bis 18,5 m betragen. (§22 Abs.4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie An- und Vorbauten nach § 6 Abs. 6 BbgBO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I - III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.3 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei großkronigen Bäumen 14 - 16 cm, bei kleinkronigen Bäumen 12 - 14 cm und bei Obstbäumen 10 - 12 cm.

5.4 Im Jahr der geplanten Baumaßnahmen sind vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar folgende Nisthilfen innerhalb der Forsten bzw. an den Waldrändern im Umfeld der Baufläche anzubringen: 2x Meisenkästen, 2x Nistkästen für Stare und Gartenrotschwänze, 2x Halbhöhlenkästen.

5.5 Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Habitatbäumen von Fledermäusen sind innerhalb der Forsten bzw. an den Waldrändern im Umfeld der Baufläche 3 Fledermausganzzahreskästen anzubringen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

6.1 Dächer:

Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einheitlich einzudecken. Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40-50 Grad. Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Schleppgauben bis zu einer Breite von 2,5 m und einer Höhe der senkrechten Seitenwände bis maximal 1,5 m zulässig und mit demselben Material wie das jeweilige Dach einzudecken. Dachflächenfenster zur Straßenseite sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand, an der Traufe darf maximal ca. 0,4 m incl. Traufkasten betragen. Am Ortsgang darf der Dachüberstand max. 0,3 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

6.2 Dachgeschoss:

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 40-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.3 Fassaden:

Fassaden zusammengebauter Doppelhaushälften sind in einem einheitlichen Farbton zu gestalten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.4 An- und Vorbauten:

An- und Vorbauten, Erker, Balkone, Terrassen Anbauten, Verbauten, Erker, Loggien und Balkone sind nur an den Gebäuderückseiten zulässig.

6.5 Einfriedungen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Die Tötung und Störung von Brutvögeln und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn die Baumaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchgeführt werden. Falls auch außerhalb des genannten Zeitraums gebaut werden soll, ist die Baufeldfreimachung vor dem 28.02. durchzuführen und die Baumaßnahmen anschließend ohne Unterbrechung fortzuführen. Falls außerhalb des genannten Zeitraums mit dem Bau bzw. der Baufeldfreimachung begonnen werden soll, ist vor Beginn der Tätigkeiten eine Untersuchung der Eingriffsfläche durch einen fachkundigen Gutachter vorzunehmen. Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

2. Die im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung fachgerecht abzusammeln und in geeignete Bereiche zu verbringen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „02 FRAN 112 C Flugplatz Werneuchen“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkaster des Landkreises Barnim geführt. In diesem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG).

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Pflanzlisten

Nr. I Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea (nicht als Straßenbaum)
Quercus robur (nicht als Straßenbaum)
Tilia cordata
Ulmus laevis

Nr. II Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre
Aesculus x carnea
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn
Rot-Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Flatter-Ulme

Feldahorn

Rotblühende Rosskastanie
Hain-Buche
Rothorn
Weißdorn (eingrifflich)
Gemeine Eberesche
Schwedische Mehlbeere

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie
„Böken“, „Gelber Bellefleur“, „Landsberger Renette“, „Ribston Pepping“,
„Alländer Planmkuchenapfel“, „Champagnerrenette“, „Goldparmäne“
Birne (Pyrus communis) in Sorten wie
„Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Pottsau“, „Pastorenbirne“,
„Bosc's Flaschenbirne“
Süßkirsche (Prunus avium) in Sorten wie
„Nanni“, „Regina“, „Schneiders Späte Knorpel“, „Maltigarnau“
Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie
„Anna Späth“, „Hauswelsche“, „Gräf Althaus Renekode“, „Wangenheim“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
mit Baufeldnummerierung

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. textlicher Festsetzung 3.2

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäudestellung - traufständig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

SD nur Satteldächer zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

40-50° nur Dachneigungen von 40-50°(Grad) zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage

Plangrundlage, Bestandsplan vom Dezember 2017, ÖBVI Dipl.-Ing. Eberhard Schmidt, 14554 Seediner See ETRS89, DHHN2016

Gebäudebestand

Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Höhenpunkt ü.NHN

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich des Umweltberichtes hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am

Bürgermeister

Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr.der Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Wohngebiet Schillerstraße / Pommernstraße "

Satzungsfassung

Stand: März 2018

Maßstab 1: 750

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaud.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

